

**UCHWAŁA NR XLV/306/2014
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU
z dnia 26 marca 2014 r.**

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orzysz na lata 2014- 2018.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz.594 ze zm) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz 150) Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orzysz na lata 2014 – 2018” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Wiesław Wasilewski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ORZYSZ NA LATA 2014-2018

§ 1.

Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orzysz na lata 2014 – 2018, jest określenie kierunków działania (przy uwzględnieniu przewidywanych uwarunkowań) w zakresie :

- a) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
- b) poprawy warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- c) racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **administratorze** – należy przez to rozumieć Administrację Budynków Komunalnych w Orzyszu, zakład budżetowy administrujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) **czynszu** - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 3) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Orzysz;
- 4) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz.966 ze zm.);
- 5) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 5 ustawy;
- 7) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 6 ustawy;
- 8) **mieszkaniowym zasobie Gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Orzysz;
- 9) **programie** - należy przez to rozumieć wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orzysz na lata 2014-2018 r.
- 10) **ustawie** bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. Poz 150),
- 11) **wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu** (wartość odtworzeniowa 1m²) - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego i ogłaszany w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym **Województwa Warmińsko-Mazurskiego**;
- 12) **wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu** – należy przez to rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące w szczególności: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, klatek schodowych anteny zbiorczej, windy, domofonu oraz terenów przyległych do nieruchomości, niezbędnych do obsługi budynku i korzystania przez najemców, właścicieli, ubezpieczenia nieruchomości, inne, o ile wynikają z umowy.

§ 3.

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orzysz na lata 2014-2018.”, zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orzysz oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej wspólnoty samorządowej.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 4.

1. Aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy Orzysz wynosi 170 mieszkań o powierzchni 7.205,79 m² plus 316 lokali o powierzchni 14.657,14 m² w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, co stanowi łącznie - 486 lokali o powierzchni użytkowej lokali 21.862,93m² (stan na dzień 31.08.2013r.) w rozbiciu na:
 - a) miasto Orzysz - 156 lokali mieszkalnych o powierzchni 6.590,84 m²
 - b) na terenie gminy – 14 lokali mieszkalnych o powierzchni 614, 95 m²
 - c) w tym na terenie miasta i gminy - 110 lokali socjalnych.
2. Aktualna liczba lokali użytkowych wynosi 22 o powierzchni 1.024,05 m² (stan na dzień 31.08.2013 r.).
3. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wymienionych w ust 1 stanowi - 22.886,98 m²
4. Ustalając wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Orzysz na lata objęte programem, wzięto pod uwagę: obowiązki ustawowe gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, potrzeby wynikające z przyjętych zasad i kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej przez wynajmowanie mieszkań na czas nieoznaczony, lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych oraz wydzielono lokal mieszkalny, który jest przeznaczony na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, a w szczególności na:
 - a) tzw.„mieszkanie kryzysowe”, które jest formą pomocy społecznej dla rodziny, osoby zapewniającej w nim pobyt w razie potrzeby,
 - b) mieszkanie kryzysowe przekazane jest do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Orzyszu.
5. Prognoza ma charakter wyłącznie szacunkowy, m.in. z uwagi na:
 - a) konieczność wykwaterowania najemców z budynków w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń losowych,(pożar, powódź, katastrofa budowlana),
 - b) konieczność realizacji prawomocnych wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, których liczba wynika m.in. z sytuacji socjalno-bytowej mieszkańców Orzysza (stanu zamożności rodzin, choroby, poziomu bezrobocia itp) .Na dzień 01.01.2014 roku na realizację uprawnień wskazanych wyrokiem sądu, oczekują dwie rodziny (pięcioosobowa i czteroosobowa).

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba lokali zamiennych, tymczasowych
2014	486	376	110	----
2015	481	371	110	----
2016	476	366	110	2
2017	471	361	110	2
2018	466	356	110	2

6. Obecny stan techniczny lokali mieszkalnych z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne oraz prognoza stanu technicznego na kolejne lata przedstawia się następująco

Zasób Mieszkaniowy	LATA					
	Stan techniczny	2014	2015	2016	2017	2018
Lokale mieszkalne	dobry	121	119	116	114	113
	średni	252	249	247	244	240
	zły	3	3	3	3	3
Lokale socjalne	dobry	83	83	83	83	83
	średni	26	26	26	26	26
	zły	1	1	1	1	1
Ogółem lokale		486	481	476	471	466

7. Analiza potrzeb mieszkaniowych oparta jest na podstawie prowadzonych spraw dotyczących potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej w zakresie zapewnienia lokali socjalnych, lokali mieszkalnych i zamiennych oraz na podstawie ilości złożonych wniosków (łącznie 39 na dzień 01.01.2014r), o przydział i zmianę lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy.

8. W latach objętych Programem, Gmina Orzysz wydzieli z zasobów mieszkaniowych lokal zamienny i pomieszczenie tymczasowe, odpowiadające warunkom określonym obowiązującymi przepisami, w związku z koniecznością wykonania remontu kapitalnego budynku lub tytułu egzekucyjnego nakazującego opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 5.

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2014-2018 wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje na konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 39,92 % ogólnego zasobu.
2. Priorytetem w planach rzeczowo- finansowych remontów na prognozowane lata, będzie również utrzymanie stanu technicznego budynków mieszkalnych na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz poprawę stanu estetycznego budynków i środków finansowych,
3. Obowiązki obciążające najemcę i wynajmującego wynikają z art. 6a i 6b Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z tym określa się obowiązki najmu i wynajmującego następująco:
 - a) **Najemca lokalu** jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części wspólne budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, dźwigi osobowe, inne pomieszczenia gospodarcze oraz (otoczenie) chodniki i tereny przyległe do nieruchomości, niezbędne do obsługi budynku i korzystania przez najemców, właścicieli,
 - b) **Najemcę** obciąża naprawa i konserwacja:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - okien i drzwi,
 - wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - pieców węglowych łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
- a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie, drzwi okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
- c) po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania najemcy.
4. Wynajmujący lokal jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
5. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.
6. Do obowiązków wynajmującego lokal w szczególności należy ponadto:
- a) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku najemców i właścicieli lokali, oraz jego przyległego otoczenia,
 - b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt. 4 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
 - c) dokonywanie napraw w lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza;
 - d) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej i ciepłej wody bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
 - e) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.
7. Prognozowany plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lata	2014	2015	2016	2017	2018
Zakres remontu	-----	-----	-----	-----	-----
Naprawa dachu	-----	1 budynek	1 budynek	1 budynek	2 budynki

Remonty kominów	1 budynek	1 budynek	1 budynek	1 budynek	2 budynki
Naprawa instalacji elektrycznej,	1 budynek wymiana instalacji i WLZ	1 budynek	1 budynek 2 klatki schodowe i piwnice	1 budynek przyłączem i klatką schodową	2 budynki 4 lokale mieszkalne
Naprawa i wymiana Instalacji wodno - kanalizacyjnej	-----	1 budynek z przyłączem kanalizacyjnym	1 budynek z 1 lokalem do wymiany instal. wod.-kan.	-----	-----
Naprawa systemów grzewczych (w tym piece)	2 lokale mieszkalne 10	2 lokale mieszkalne 10	2 lokale mieszkalne 11	2 lokale mieszkalne 10	2 lokale mieszkalne 5
Naprawa elewacji zewnętrznych budynków	-----	1 budynek	2 budynki	2 budynki	2 budynki
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	6 okien 2 drzwi	28 okien w 1 budynku	8 drzwi 10 okien	6 okien 4 drzwi	11 okien 4 drzwi
Rozbiórka budynków	-----	-----	-----	1 2 lokale	1 2 lokale

7. Realizacja w latach 2014-2018 planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od środków finansowych posiadanych w budżecie Gminy Orzysz w danym roku.

III. Planowana sprzedaż lokali

§ 6.

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie Orzysz realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 24czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 nr 80 poz. 903 z późn. zm.) oraz uchwałę nr III/25/06 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali w budynkach będących własnością gminy Orzysz. Lokale zbywane są aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. Sprzedaż lokali mieszkalnych przebiega różnicowanie niezależne od gminny, na co ma wpływ szereg czynników, do których przede wszystkim należy zaliczyć: zubożenie społeczeństwa, małą atrakcyjność lokali pod względem standardu wyposażenia oraz istniejących rozwiązań technologicznych,
2. Z gminnego zasobu mieszkaniowego sprzedano najemcom w latach 2011-2013 łącznie 50 mieszkań. W 2011 roku - 9 lokali, w 2012 roku - 20 lokali i 2013 roku – 21 lokali. Dane te posłużyły do oszacowania zmian wielkości zasobu we wskazanych latach. W okresie objętym programem ujęto do planowania minimalną sprzedaż 25 lokali mieszkalnych:
 - a) 2014 rok - 5
 - b) 2015 rok - 5

- c) 2016 rok - 5
- d) 2017 rok - 5
- e) 2018 rok - 5

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali lub jego zwiększenie, uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków najemców o wykup budynków i lokali, dlatego do planu sprzedaży przyjęto tylko minimalny wskaźnik 50% sprzedaży lokali z ww okresu. Ponadto, umożliwia się w każdym roku objętym programem zwiększenie ilości sprzedaży najmowanych lokali i budynków, o ilość złożonych wniosków najemców o sprzedaż mieszkań. Prowadzona w latach poprzednich sprzedaż lokali komunalnych spowodowała powstanie Wspólnot Mieszkaniowych. Gmina Orzysz, jako jedna ze współwłaścicieli w tych nieruchomościach, ma obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wspólnoty mieszkaniowe automatycznie decydują o zarządzie nieruchomością wspólną, zlecając go uprawnionym osobom fizycznym lub prawnym. Na terenie Gminy Orzysz, administrowaniem nieruchomościami zajmuje się kilku zarządców nieruchomości. W zasobach należących do wspólnot mieszkaniowych pobierane są miesięczne zaliczki na koszty zarządu, w skład których wchodzi: koszty administrowania, konserwacji, bieżącej eksploatacji i remontów oraz utrzymania czystości wewnątrz budynku i na zewnątrz dotyczących części wspólnych. Wysokość tych zaliczek ustalana jest przez ogół współwłaścicieli danej nieruchomości. Gmina Orzysz zobowiązana jest do ich terminowego przekazywania na konto wspólnot mieszkaniowych.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7.

1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali określa zarządzeniem Burmistrz Orzysza. W 2014 roku w Gminie Orzysz stawka (bazowa) czynszu **wynosi: 2 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orzysz, z uwzględnieniem czynników wpływających na poziom stawki naliczonego czynszu według poniższej tabeli:

Czynniki obniżające stawkę czynszu (czynniki wpływające na wielkość zniżki stawki bazowej czynszu)	Obniżka stawki czynszu w %	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu w %
1. Lokal bez urządzeń wodociągowych	10	Lokal wyposażony w c.o-zasilanie z ciepłowni	20
2. Lokal bez urządzeń kanalizacyjnych	10	Lokal wyposażony w c.w - zasilanie z ciepłowni	20
3. Lokal na poddaszu	10	Lokal wyposażony w WC i	20
4. Lokale położone w miejscowościach poza granicami miasta	20	Lokal położony w budynku po kapitalnym remoncie, termomodernizacji (w okresie po 2008 roku)	20
5. -----	-----	Lokal położony w budynku z dodatkowymi usługami, (utrzymanie czystości, pogotowie techniczne elektryczno-hydrauliczne itp)	10

2. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku ustalenia stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Celem wzrostu czynszu będzie zminimalizowanie dopłat z budżetu Gminy Orzysz, na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
4. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów, o których mowa w ust.2 powiązany będzie :
 - a) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych, energetycznych itp,
 - b) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
 - c) z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe,
 - d) z realizacją przez MOPS programów osłonowych (dodatki mieszkaniowe, dodatki energetyczne i inne), dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.
5. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Orzysz.
6. Nie obniża się stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego najmu w drodze przetargu.
7. Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów nie wyklucza możliwości ubiegania się (zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie), o dodatek mieszkaniowy, energetyczny przy czym, przy ustalaniu uprawnień do dodatku mieszkaniowego uwzględniane, będą wydatki mieszkaniowe potwierdzone przez zarządcę lokalu, po zastosowaniu obniżek dochodowych przedstawionych w tabeli:

Tabela 2. Procentowe zastosowanie obniżek stawki czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu.

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa wieloosobowego	Gospodarstwa jednoosobowego
30%	do 80% najniższej emerytury	do 100% najniższej emerytury
20%	powyżej 80% do 100% najniższej emerytury	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury
10%	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	powyżej 125% do 175% najniższej emerytury

8. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
 - b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a przypadku lokalu zadłużonego – gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłat naliczonych rat,
 - c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
 - d) różnica między obowiązującą stawką czynszu a sumą obniżek techniczno - użytkowych i obniżek dochodowych (wynikających z czynników podanych w tabeli nr 1 i nr 2), nie może być niższa, niż stawka czynszu jak za lokal socjalny.

9. Obniżki czynszu najmu udziela się na wniosek najemcy, który znajdzie się w trudnej sytuacji finansowej (np. zdarzenia losowego, choroby, długotrwałego leczenia, stałej utraty dochodów, bezrobocia, pozbawienia wolności) na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
10. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.
11. Obniżka stawki czynszu przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:
- a) 30%
 - lub
 - b) 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.
12. W czasie trwania stosunku najmu stawka czynszu może ulec zmianie, jeżeli w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
13. Na stawkę czynszu składają się poszczególne składniki:
- a/ podatek od nieruchomości,
 - b/ koszty administrowania, zarządzania
 - c/ ubezpieczenie budynku,
 - d/ koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku,
 - e/ koszty utrzymania zieleni wokół budynku,
 - f/ koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za:
 - utrzymanie czystości,
 - energię cieplną,
 - energię elektryczną.
14. Najemca oprócz czynszu, zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, antenę zbiorczą, domofon oraz wykonywaną usługę utrzymania czystości i porządku w nieruchomości, w której mieści się lokal. W przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio, z dostawcą mediów lub dostawcą usług, powyższe należne opłaty uiszcza na konto wynajmującego lokal.
15. Czynsz najmu za dany miesiąc winien być opłacony **do 10 dnia każdego miesiąca** na wskazany rachunek wynajmującego, za wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności. W przypadku nie dokonania opłat w określonym terminie, naliczane są odsetki ustawowe i wymagane do uregulowania wraz z czynszem.
16. W przypadkach powstania zaległości czynszowych przez najemcę, Burmistrz na wniosek najemcy może podpisać porozumienie umożliwiające rozłożenie zaległości na raty. Porozumienie to zawiera się na okres do 12 miesięcy, a wyjątkowych sytuacjach do 24 miesięcy. Określa ono sposób spłaty zadłużenia i reguluje skutki niedotrzymania wymaganych terminów płatności zobowiązania.
17. Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy, a jeżeli poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, przekracza 2 % wartości odtworzeniowej lokalu, to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10 % dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu, liczonych bez opłat niezależnych od właściciela.
18. W razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich

podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów wykonywanej usługi w nieruchomości, przypisanej do lokalu używanego przez lokatora, dostaw, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 8 wyżej wymienionej ustawy.

19. Obniżki stawki czynszu z tytułu dochodu, nie udziela się w następujących przypadkach:
- a) najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
 - b) wynajmowanie lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętego w drodze przetargu,
 - c) wynajmowania lokalu socjalnego,
 - d) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez administratora lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 8.

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami przez Administrację Budynków Komunalnych w Orzyszu, który jest zakładem budżetowym Gminy Orzysz.
2. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Orzysz.
Zarząd nad lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Orzysz sprawuje Administracja Budynków Komunalnych w Orzyszu - zakład budżetowy, w którym Gmina Orzysz posiada 100 % udziałów.
3. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne, użytkowe i inne.
4. Zwalniane z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale, których standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne, będą w pierwszej kolejności przeznaczane na realizację wyroków sądowych, orzekających uprawnienie do lokalu socjalnego.
5. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikają z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych przez administratora lub zarządcę wspólnoty mieszkaniowej.
6. W lokalach gminnych posiadających pomieszczenia wspólnego użytkowania (łazienki, WC), po ustaleniu możliwości techniczno-funkcjonalnych ich usamodzielnienia, indywidualnie rozważane będzie przeprowadzenie prac modernizacyjnych, w celu uzyskania pełnowartościowych, samodzielnych lokali mieszkalnych.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach realizacji Programu będą:
 - a) środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy: czynsze z najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, gospodarczych, reklam, miejsc handlowych, dodatki pomocowe MOPS oraz inne pozyskane opłaty,
 - b) środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Orzysz uchwalanych w latach 2013 – 2018,
 - c) środki ze sprzedaży lokali,
 - d) dotacje z budżetu Gminy Orzysz, pożyczki, kredyty, fundusze specjalne, darowizny itp.
 - e) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i powierzchni użytkowych,
2. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opuszczenia, co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa

poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.

3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, o ile sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Kwota odszkodowania uiszczana jest do dnia opuszczenia lokalu.
4. W ramach wyżej wymienionych pozyskanych środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:
 - a) prace eliminujące zagrożenie życia,
 - b) prace zapobiegawcze,
 - c) przeprowadzenie remontów kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów,
 - d) wymiana lub modernizacja wyeksploatowanych instalacji:
 - wodno-kanalizacyjnych,
 - elektrycznych,
 - centralnego ogrzewania,
5. Przeprowadzenie remontów elewacji, w tym w szczególności:
 - a) docieplenia ścian,
 - b) wymianę stolarki w częściach wspólnych i lokalach (obejmującej: okna, drzwi, podłogi),
 - c) naprawę elewacji,
 - d) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń w częściach wspólnych w budynku,
 - e) remonty lokali mieszkalnych,
 - f) roboty zduńskie,
 - g) remonty chodników i terenów przyległych do nieruchomości, niezbędnych do obsługi budynku i korzystania przez najemców, właścicieli,

VII. Wysokość wydatków na remonty i modernizację lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Orzysz.

§ 10.

1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy obejmują:
 - a) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - b) zaliczki wpłacane na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
 - c) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
 - d) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Orzysz lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
 - e) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
 - f) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych, koszty rozbiórek lub zbycie gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny budynków.
2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez Administratora na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez pracowników Administratora.
3. Administrator realizować będzie remonty w oparciu o przedkładane Gminie plany rzeczowo-finansowe.
4. Szacunkowa wysokość wydatków formie zaliczek w kolejnych latach łącznie na: koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, w których Gmina Orzysz jest jednym ze współwłaścicieli z tytułu funduszu remontowego Wspólnot Mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela nr 3:

Tabela nr 3.

Szacunkowa wysokość planowanych środków na remonty i modernizację.

LATA	Zaliczki na Fundusz remontowy (w zł) planowane roczne zwiększenia naliczeń minimum od 5% do 20% z tytułu branych kredytów przez Wspólnoty Mieszkaniowe na remonty
2014	247,148,00
2015	259.505,00 + 5%
2016	271.863,00 + 5%
2017	284.220,00 + 5%
2018	296.571,00

VIII. Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 11.

Biorąc pod uwagę trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad:

1. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu, prowadzenie dokumentacji związanej z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywanie niezbędnych prac konserwacyjno-remontowych.
2. poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy ma na celu uzyskanie niżej wymienionych efektów :
 - a) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
 - b) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
 - c) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
 - d) polepszenie warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy,
3. Gmina dopuszcza możliwość:
 - a) zawierania umów na wykonywanie remontów lokali na koszt osoby ubiegającej się o przydział lokalu, bez prawa żądania przez tę osobę zwrotu poniesionych nakładów,
 - b) wykonywania remontów lokali gminnych ze środków wierzyciela dla osoby uprawnionej, na podstawie prawomocnego wyroku orzekającego eksmisję, do lokalu socjalnego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr Wiesław Wasilewski